

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2023**

**Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang**

Spar- und Bauverein Gehrden eG

Friedrich-Ebert-Platz 9A

30989 Gehrden

Spar- und Bauverein Gehrden eG, Friedrich-Ebert-Platz 9A, 30989 Gehrden

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<u>Anlagevermögen</u>			
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke mit Wohnbauten	3.817.977,57 €		3.941.731,87 €
Grundstücke ohne Bauten	11.919,19 €		11.919,19 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,51 €	3.829.897,27 €	0,51 €
 <u>Umlaufvermögen</u>			
<u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		102.843,72 €	92.428,51 €
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	2.665,12 €		915,36 €
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00 €	2.665,12 €	0,00 €
<u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		78.365,41 €	9.405,71 €
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		301,04 €	301,04 €
Bilanzsumme		4.014.072,56 €	4.056.702,19 €

Spar- und Bauverein Gehrden eG, Friedrich-Ebert-Platz 9A, 30989 Gehrden

Bilanz zum 31. Dezember 2023

	<u>Passivseite</u>		
	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR	EUR
<u>Eigenkapital</u>			
<u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	12.480,00 €		11.180,00 €
der verbleibenden Mitglieder	<u>443.755,55 €</u>	456.235,55 €	<u>429.421,88 €</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 584,45 (Vorjahr EUR 618,12)			
<u>Ergebnisrücklagen</u>			
Gesetzliche Rücklage	268.750,16 €		258.157,79 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 10.592,37 (Vorjahr EUR 11.522,06)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.594.572,64 €</u>	1.863.322,80 €	<u>1.510.742,97 €</u>
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 52.961,82 (Vorjahr EUR 57.610,27) davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: EUR 30.867,85 (Vorjahr EUR 17.653,93)			
<u>Bilanzgewinn</u>			
Jahresüberschuss	105.923,64 €		115.220,54 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>63.554,19 €</u>	42.369,45 €	<u>69.132,33 €</u>
<u>Eigenkapital insgesamt</u>		2.361.927,80 €	2.255.590,85 €
<u>Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen		12.000,00 €	7.500,00 €
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.518.628,34 €		1.672.687,06 €
Erhaltene Anzahlungen	108.342,60 €		106.293,10 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	505,41 €		492,02 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.067,02 €		6.104,31 €
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>7.324,39 €</u>	1.639.867,76 €	<u>7.633,85 €</u>
davon aus Steuern: EUR 2.664,12 (Vorjahr: EUR 2.606,50)			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>277,00 €</u>	<u>401,00 €</u>
Bilanzsumme		<u>4.014.072,56 €</u>	<u>4.056.702,19 €</u>

Spar- und Bauverein Gehrden eG, Friedrich-Ebert-Platz 9A, 30989 Gehrden

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		509.255,01 €	508.875,82 €
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen Vorjahr: Verminderung		10.415,21 €	5.867,07 €
Sonstige betriebliche Erträge		6.233,21 €	1.186,51 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		170.933,25 €	167.884,20 €
<u>Rohergebnis</u>		354.970,18 €	336.311,06 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	34.062,84 €		23.870,33 €
b) Soziale Abgaben	267,49 €	34.330,33 €	262,22 €
Abschreibungen auf Sachanlagen		138.921,81 €	137.236,53 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		37.255,19 €	25.444,76 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		26.487,28 €	22.649,90 €
<u>Ergebnis nach Steuern</u>		117.975,57 €	126.847,32 €
Sonstige Steuern		12.051,93 €	11.626,78 €
<u>Jahresüberschuss</u>		105.923,64 €	115.220,54 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		63.554,19 €	69.132,33 €
<u>Bilanzgewinn</u>		42.369,45 €	46.088,21 €

Anhang des Jahresabschlusses 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Spar- und Bauverein Gehrden eG hat ihren Sitz in Gehrden und ist in das beim Amtsgericht Hannover geführte Genossenschaftsregister unter GnR 100011 eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz- und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden wie folgt vorgenommen:

a) Grundstücke mit Wohnbauten (einschl. der den Wohnbauten zugeordneten Garagen) nach der Restnutzungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Für das 1997 hinzugekaufte Objekt Gartenstraße 39 wurde eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren angenommen und die nach den Wärmedämmungs- und Erneuerungsmaßnahmen verbleibende Restnutzungsdauer danach um weitere 25 Jahre erhöht. Für die Häuser Lyrastraße 3A und 3B wurde nach den durchgeführten Wärmedämmungs- und Erneuerungsarbeiten eine Gesamtnutzungsdauer für 100 Jahre zugrunde gelegt. Ebenso wurde für die für die Häuser Lyrastraße 5 und Schäferieweg 12/14 erfolgten Wärmedämmungs- und Erneuerungsmaßnahmen und dem Balkonanbau am Friedrich-Ebert-Platz 1 sowie die Wärmedämmungs- und Erneuerungsmaßnahmen in der Gartenstraße 29/31 und der Lyrastraße 10 jeweils eine weitere Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren angenommen. Aufgrund der umfangreichen Modernisierungsarbeiten, bestehend aus Wärmedämmungs- und Erneuerungsmaßnahmen, wird die Gesamtnutzungsdauer für die Häuserreihe Friedrich-Ebert-Platz 2-4 auf jeweils 40 Jahre erhöht. Für die, nach dem Abriss der alten Garagen in der Häuserreihe Friedrich-Ebert-Platz 2-4, neu gebauten Garagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren unterstellt.

Wohnungseinzelmodernisierungen bei bereits voll abgeschriebenen Objekten werden über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

b) auf den Büroanbau und die Garagen unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode jährlich mit 4 %.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Risiken nicht erkennbar.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt.
Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlich zu erwartenden Kosten gebildet. Rückstellungen für die Dämmung von obersten Geschossdecken entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind nicht erforderlich, da die Kriterien in allen Fällen erfüllt werden.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt worden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Darstellung siehe nächste Seite (13).

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von € 102.843,72.

3. Die Forderungen (in Klammern die Vorjahresbeträge) stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	2.665,12 (915,36)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	<u>2.665,12</u> <u>(915,36)</u>	<u>0,00</u> <u>(0,00)</u>

4. "Sonstige Rückstellungen" wurden für Prüfungskosten (€ 7.250,00), Rückzahlung der CO₂-Steuer (4.500,00 €) und den Beitrag an die Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (€ 250,00) gebildet.

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (in Klammern die Vorjahresbeträge) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellten sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten insgesamt	davon					Art der Sicherung
	EUR	Restlaufzeit			gesichert EUR	
		unter 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.518.628,34 (1.672.687,06)	156.468,23 (154.058,04)	1.362.160,11 (1.518.629,02)	813.088,78 (941.593,18)	1.518.628,34 (1.672.687,06)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	108.342,60 (106.293,10)	108.342,60 (106.293,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	505,41 (492,02)	505,41 (492,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.067,02 (6.104,31)	5.067,02 (6.104,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.324,39 (7.633,85)	2.664,12 (2.606,50)	4.660,27 (5.027,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	1.639.867,76 (1.793.210,34)	273.047,38 (269.553,97)	1.366.820,38 (1.523.656,37)	813.088,78 (941.593,18)	1.518.628,34 (1.672.687,06)	GPR*

GPR* = Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1.) Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug 1 geringfügig Beschäftigte.

2.) Mitgliederbewegung	<u>Anzahl der Mitglieder</u>	<u>Geschäftsanteile</u>
Anfang 2023	186	1.654
Zugang 2023	8	119
Abgang 2023	7	64
Ende 2023	187	1.709

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2023 erhöht um

€ 14.333,67

4.) Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und
Bremen e.V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

5.) Mitglieder des Vorstandes:

Lutz Fengler	Diplomökonom
Katrin Homann	Bürokauffrau
Robin Möller	Controller (Bachelor of Arts)

6.) Mitglieder des Aufsichtsrates:

Matthias Hirsch	Augenoptiker – Vorsitzender
Lars Fischer	Orthopädietechniker
Axel Niemann	Haustechniker

7.) Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Die Erhöhung der Kreditzinsen wird für die nächsten Jahre für den Spar- und Bauverein Gehrden eG von geringer Bedeutung sein, da die bestehenden Finanzierungen bis zum Laufzeitende jeweils vollständig getilgt sein werden und Darlehensneuaufnahmen nur in geringfügigem Maße geplant sind.

Für das Jahr 2024 wird mit einem ähnlichen Bauumfang gerechnet wie im Jahr 2023. Es ist jedoch derzeit unklar, wie sich das Gebäudeenergiegesetz auf diese Maßnahmen auswirken wird und welche potenziellen Risiken sich daraus ergeben könnten.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie der aktuellen Konflikte in der Ukraine und Israel könnten zu einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage im Jahr 2024 führen. Für die Genossenschaft könnten sich daraus Risiken durch Mietstundungen und Einnahmeausfälle ergeben. Aktuell werden diese Risiken in Bezug auf Eintrittswahrscheinlichkeit sowie finanzielle Auswirkungen als gering eingeschätzt.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit verbundenen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen auch für den Spar- und Bauverein Gehrden eG erhebliche Herausforderungen dar. Die Thematik des Gebäudeenergiegesetzes ist im Vorstand und Aufsichtsrat mehrfach diskutiert worden. Der Spar- und Bauverein Gehrden eG erkennt künftigen Beratungsbedarf hinsichtlich der technischen und finanziellen Umsetzbarkeit der Vorgaben des GEG.

8.) Vorschlag zur Gewinnverteilung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Bilanzgewinn von

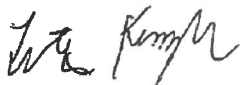
€ 42.369,45

Der Vorstand schlägt vor, den Gewinn wie folgt zu verteilen:

4 % Bardividende auf das dividenden- berechtigte Geschäftsguthaben	= € 17.176,88
Einstellungen in andere Ergebnisrücklagen	= <u>€ 25.192,57</u>
	€ 42.369,45

Gehrden, 15. Januar 2024

Spar- und Bauverein Gehrden eG



Lutz Fengler



Katrin Homann



Robin Möller